

Uitgangspunten Woonplan 2012-2022 (vastgesteld door de raad van 18 april 2011)

1. Kwaliteit gaat in principe voor kwantiteit. Onder kwaliteit vallen criteria als architectuur, groen, indeling woning/levensloopbestendig, duurzaam en passend in de omgeving.

Opgenomen als uitgangspunt, zie inleiding van het Woonplan. Uitgangspunt wordt elders in het Woonplan nader uitgewerkt, onder andere in hoofdstuk 6, Uitvoeringsprogramma (paragraaf 6.3)

2. Het type woning dat gebouwd wordt, hangt af van demografische ontwikkelingen en de vraag in de markt. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de (on)mogelijkheden om de bestaande voorraad af te stemmen op de vraag.

Het woonplan heeft dit uitgangspunt integraal overgenomen door de focus te verleggen naar vrije huur, 0-tredewoningen, wonen en zorg en om in gesprek te gaan met ontwikkelaars en corporaties om te bezien of planaanpassingen mogelijk zijn.

3. De voorstellen uit de bijgevoegde beleidsnota 'Levende Stenen' gelden als uitgangspunt.

Overgenomen, zie paragraaf 3.4.3

4. Met Libau worden nadere afspraken gemaakt voor een scherpere toetsing van bouwplannen conform onze welstandsnota.

Afspraken zullen nog worden gemaakt.

5. In principe wordt niet gebouwd in het buitengebied.

Uitgangspunt is overgenomen in het plan, zie paragraaf 3.4.4

6. Bij inbreidingslocaties wordt uitgegaan van de vraag uit het dorp/de buurt en wordt zoveel mogelijk aangesloten op bestaande bebouwing. Initiatieven als (collectief) particulier opdrachtgeverschap worden aangemoedigd.

Uitgangspunt is overgenomen in het plan, zie paragraaf 3.4.4

7. In 2011 wordt er een Woonvisie voor de Regio Groningen-Assen gemaakt. Het Woonplan wordt hiermee afgestemd.

De woonvisie Regio Groningen-Assen is nog niet vastgesteld. Vanwege de woningcrisis heeft RGA in 2011 prioriteit gegeven aan het opstellen van een bij de situatie passende regionale woningbouwprogrammering.

8. Stakeholders als woningcorporaties, ouderenbonden, zorg- en welzijnsorganisaties, de huurdersorganisatie, makelaars, etc., worden betrokken bij het maken van het Woonplan.

In 2012 en in 2013 hebben bijeenkomsten met makelaars, woningcorporaties en diverse organisaties plaatsgevonden. Er zijn bilaterale gesprekken geweest met een aantal organisaties.

9. Met verhuurders (waaronder woningcorporaties en zo mogelijk andere verhuurders) worden afspraken gemaakt om huurwoningen zoveel mogelijk naar energielabel C te brengen.

Zal worden meegenomen in de nieuwe prestatieafspraken met corporaties.

10. Met ondernemers worden duurzaamheidspakketten gemaakt die aan eigenaren van woningen kunnen worden aangeboden. Hierbij zit tevens de mogelijkheid tot een gratis advies.

In het Woonplan is een voorstel opgenomen voor het ontwikkelen van een beleidsplan Duurzaamheid. In dat beleidsplan zal dit uitgangspunt worden betrokken.

11. Op 1 januari 2010 was het aandeel sociale woningen 13,5% (1.138 woningen, allemaal huur). Dit percentage is voor ons de ondergrens en wij zullen alle middelen die ons ter beschikking staan en onze creativiteit aanwenden om dit percentage te handhaven.

Opgenomen in het Woonplan. Aan de ondergrens wordt voldaan (zie paragraaf 4.1).

12. Als bij een woningbouwplan in negatieve zin wordt afgeweken van het percentage sociale huur en koopwoningen, vindt dotatie van € 35.000,- (is nu: € 17.000,-) per niet gebouwde woning in het fonds sociale woningbouw plaats.

Opgenomen in het Woonplan (zie paragraaf 3.4.2 en 5.2).

13. Met woningcorporaties worden afspraken gemaakt om zoveel mogelijk toe te wijzen aan de primaire doelgroep (inkomen tot € 33.614,- per jaar).

Maakt onderdeel uit van nieuwe regelgeving voor corporaties.

14. Onder een sociale koopwoning wordt verstaan een koopwoning van maximaal € 185.000,- waarbij een constructie wordt gehanteerd die er voor zorgt dat de woning minimaal tien jaar een sociale koopwoning blijft. Getracht wordt deze termijn van tien jaar maximaal op te rekken.

De bedoelde constructie zal bilateraal met ontwikkelaars worden afgesproken.

15. Ook de gemeente kan sociale koopwoningen aanbieden, bijvoorbeeld met een anti-speculatiebeding of een erfpachtconstructie. Dit wordt nader onderzocht.

Hierover worden afspraken gemaakt met ontwikkelaars en corporaties.

16. Het fonds sociale woningbouw blijft overeind, maar wordt enkel en alleen aangewend als objectief is vastgesteld dat de sociale woningen niet op een andere manier gefinancierd/ gerealiseerd kunnen worden.

Fonds wordt gehandhaafd maar met een ruimere bestedingsmogelijkheid. Zie paragraaf 3.4.2 en 5.2)

17. Er worden afspraken gemaakt met minimaal twee woningcorporaties.

Zal uitvoering aan worden gegeven.

18. Haren biedt huisvesting aan verblijfsgerechtigden, conform de taakstelling. Hierover worden afspraken met woningcorporaties gemaakt.

Wordt uitvoering aan gegeven, zal onderwerp worden van nieuwe prestatieafspraken met corporaties.

19. Met woningcorporaties worden afspraken gemaakt over het verkoopprogramma. Hierbij wordt ingegaan op het energielabel en mogelijkheden om de woning te behouden voor de primaire doelgroep.

Wordt uitvoering aan gegeven, zal onderwerp worden van nieuwe prestatieafspraken met corporaties.

20. Het verlagen van de grondprijs wordt waar wenselijk als instrument toegepast.

Zal worden meegenomen in de eerstvolgende aanpassing Nota Grondbeleid in 2014.